FARIDAH OMAR

lwn.

MALAYAN BANKING BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[GUAMAN SIVIL NO. S6-22-320-87]
6 OGOS 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Beberapa penyerahan hak yang mutlak - Hak penebusan ekuiti - Estet disisi undang-undang - Bercantum.*

Di bawah satu perjanjian, pihak plaintif, F telah meminjam wang sebanyak RM55,000 dari pihak defendan MBB dan telah menjaminkan secara mutlak kepada MBB segala faedah di bawah satu perjanjian jualbeli atas tanah yang tersebut antara F dengan SPK. Terlebih dahulu, F juga telah meminjam dari pihak kerajaan untuk membeli rumah tersebut dan juga telah menyerahkan haknya terhadap rumah itu kepada kerajaan.

F telah menjelaskan hutangnya terhadap kerajaan. MBB juga telah memberi pinjaman-pinjaman seterusnya kepada F dan F telah membuat beberapa penyerahan hak yang mutlak kepada MBB. Oleh kerana F telah gagal membayar hutangnya, MBB telah mengambil tindakan untuk menjual tanah yang tersebut dan F telah memohon supaya MBB ditegah dari menjual tanah tersebut hingga guaman sivilnya terhadap MBB itu dibicarakan, dimana F berhujah bahawa oleh kerana penyerahan hak yang mutlak kepada kerajaan dan MBB apabila pinjaman yang pertama itu dilakukan, maka penyerahan-penyerahan hak seterusnya itu adalah tidak sah, kerana segala hak yang ada di atas tanah itu telah berpindah kepada MBB. F juga berkata bahawa hak-hak yang diserahkan itu berbentuk cagaran maka peraturan di bawah Aturan 83 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi mesti dipatuhi sebelum tanah itu boleh dijual.

Sebaliknya, MBB berhujah bahawa penyerahan hak-hak yang dipertikaian itu adalah berbentuk ekuiti penebusan yang boleh diserahkan.

Mahkamah telah menolak permohonan F dan F sekarang memohon untuk mengenepikan keputusan Mahkamah.

Diputuskan:

[1] Semenjak perubahan kepada Undang-undang Inggeris di bawah Law of Property Act 1925, hak yang dipunyai oleh pihak penggadai bukan lagi suatu hak di bawah ekuiti tetapi suatu estet disisi undang-undang dan hak penebusan ekuiti itu telah bercantum dengan estet disisi undang-undang tersebut. Ini bermakna bahawa seseorang itu tidak boleh lagi mengendalikan hak penebusan ekuiti itu berasingan dari estet disisi undang-undang itu sendiri kerana ia sudah menjadi sebahagian dari estet tersebut.

[2] MBB telah mengakui bahawa suatu penyerahan hak yang mutlak telah dilakukan terhadap tanah yang berkait kepada MBB dan kerajaan dari awal-awal lagi dan ini mengakibatkan percantuman hak penebusan ekuiti itu dengan estet disisi undang-undang. Seterusnya, hak penebusan ekuiti tidak boleh dipisahkan dari estet itu sendiri yang telah diserahkan kepada MBB. F telah menyerahkan segala haknya kepada MBB di bawah penyerahan yang terbabit dan tidak ada lagi penyerahan hak yang boleh dilakukan.

[Keputusan awal Mahkamah dipinda; permohonan F dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:
Cronk lwn. Mc.Manus [1982] 8 TLR 449
Marchant lwn. Morton Down & Co. [1901] 2 KB 829

Perundangan yang dirujuk:
Rules of the High Court 1980, O. 83

Sumber lain yang dirujuk:
Snell's Principle of Equity cetakan 252 muka 384

Bagi pihak plaintif - T/n. Abraham & Partners
Bagi pihak defendan - T/n. Shook Lin dan Bok

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Permohonan di hadapan Mahkamah oleh pihak plaintif ialah supaya keputusan yang dibuat oleh saya terhadapnya itu diketepikan.

Satu permohonan telah dibuat oleh pihak plaintif di hadapan saya di awal-awal supaya pihak defendan, iaitu Malayan Banking Bhd. ditegah dari menjual tanahnya No.19, Jalan SS3/86, Petaling Jaya sehingga setelah guaman sivilnya terhadap defendan itu dibicarakan. Saya telah menolak permohonan itu. Permohonan kini adalah hujah-hujah lanjutan dari keputusan itu.

Latarbelakang kes ini yang tidak dipertikaikan ialah pada 24 Jun 1977 pihak plaintif telah meminjam dari pihak defendan sebanyak RM55,000 di bawah suatu perjanjian. Sebagai jaminan bagi pinjaman itu ia telah menyerahkan dengan secara mutlak kepada defendan segala faedah di bawah satu perjanjian jualbeli atas tanah yang tersebut antaranya dengan sebuah syarikat bernama SPK Sdn. Bhd. Pihak plaintif juga telah dari awal-awal meminjam dari pihak kerajaan untuk membeli rumah tersebut, dan bagi maksud itu telah menyerahkan haknya terhadap rumah itu kepada kerajaan. Oleh kerana ia telah meminjam juga dari pihak defendan, maka penyerahan kedua-dua hak itu telah disatukan. Seterusnya pada 27 April 1983, pihak plaintif telah menjelaskan hutangnya itu dengan pihak kerajaan, tetapi hutangnya kepada defendan belum dijelaskan. Bagaimanapun pihak defendan telah memberi beberapa pinjaman-pinjaman lagi kepada pihak plaintif (butir-butirnya saya rasa tidak perlu disebut). Apa yang perlu disebut ialah bagi menjamin pinjaman-pinjaman itu, pihak plaintif telah membuat beberapa penyerahan hak yang mutlak (absolute assignment) kepada defendan.

Pihak plaintif telah gagal membayar hutangnya kepada defendan dan pihak defendan telah mengambil tindakan menjual tanah yang terbabit seperti yang tersebut di atas yang kini dipertikaikan. Selain dari itu pihak plaintif juga berkata bahawa semasa tanah itu dicagar harganya telah ditetapkan oleh kedua-dua pihak sebanyak RM390,000 tetapi harga yang ditetapkan oleh defendan untuk dijual mengikut Peguamnya ialah RM210,000 yang ternyata katanya, tidak adil kerana terlalu rendah dari harga yang seharusnya dijual. Ia memohon oleh itu supaya Mahkamah memerintah penjualan itu ditangguh sehingga setelah tindakan plaintif itu dibicarakan.

Di dalam hujah-hujahnya, pihak Peguam plaintif berkata oleh kerana penyerahan hak yang mutlak itu telah dilakukan terhadap tanah rumah yang terbabit kepada pihak kerajaan dan defendan apabila pinjaman yang pertama itu dilakukan, maka penyerahan-penyerahan hak seterusnya itu, yang juga dibuat secara mutlak, adalah tidak sah, kerana segala hak yang ada di atas tanah itu telah berpindah kepada defendan. Dengan itu tidaklah ada lagi hak yang dapat diserahkan oleh plaintif kepada defendan. Sekali pun katanya hak-hak yang diserahkan itu berbentuk cagaran maka peraturan di bawah A. 83 Kaedah-Kaedah Mahkamah

Tinggi telah tidak dipatuhi sebelum tanah itu boleh dijual. Peguam bagi pihak defendan pula berkata penyerahan hak-hak yang dipertikaikan itu adalah berbentuk ekuiti penebusan (equity of redemption) yang boleh diserahkan. Ia telah merujuk saya kepada dua kes bagi menyokong dakwaannya bahawa penyerahan berturut-turut boleh dibuat terhadap satu harta, iaitu *Marchant lwn. Morton Down & Co*. [1901] 2 KB 829 dan *Cronk lwn. Mc.Manus* [1982] 8 TLR 449.

Saya rasa memadailah dengan saya membuat keputusan atas soal yang pertama itu sahaja untuk memutuskan perkara ini. Saya berpendapat kedudukan kes-kes berkenaan boleh dipertikaikan. Di dalam kes its itu dua orang pekongsi (partners) A dan B telah membuat tiap-tiap seorang, penyerahan hak yang berasingan kepada dua orang, iaitu pihak plaintif dan defendan terhadap hutang yang diperolehi oleh perkongsian (partnership) itu dari sebuah syarikat C. Penyerahan yang dibuat kepada plaintif oleh pekongsi A itu adalah selepas dari penyerahan yang dibuat kepada defendan oleh pekongsi B. Bagaimanapun, Mahkamah telah mengesahkan penyerahan hak yang dibuat kepada plaintif kerana katanya penyerahan yang dibuat kepada defendan oleh pekongsi B telah disembunyikan oleh pekongsi itu dari pekongsi A (lihat muka 833) dan oleh kerana plaintif telah memberi notis terlebih dahulu kepada pihak C. Di dalam kes itu, Mahkamah tidak mempertikaikan, samada penyerahan hak yang dibuat kepada plaintif itu sah. Ia cuma menganggap penyerahan itu sah, tetapi berkata jika penyerahan kepada plaintif itu tidak sah, maka tuntutan defendan itu haruslah dibenarkan. Bahkan di dalam keputusannya Channel J berkata (muka 831):

> Soalnya timbul, samada penyerahan hak, di bawah mana plaintif mendakwa haknya itu, sah, dan itu adalah satu soalan yang amat sukar (dijawab) di dalam kes ini.

Bagaimanapun Hakim itu enggan menjawab soalan itu. Ia cuma berkata sepertimana saya sebut di atas sekiranya penyerahan hak kepada plaintif itu tidak sah, maka pihak defendan adalah berhak kepada apa yang dituntut. Kes ini, oleh itu, tidaklah tepat bagi menyatakan bahawa penyerahan hak yang dibuat berturut-turut terhadap satu harta itu sah. Kes *Cronk lwn. Mc.Manus* itu sebenarnya tidak menyokong defendan, bahkan mematah kedudukannya di segi undang-undang. Di dalam kes itu pihak defendan telah membuat dua cagaran kepada pihak C bersabit dengan dua pinjaman sebanyak 500 pauns tiap-tiap satu yang diberi kepada defendan oleh C. C kemudian telah menyerahkan haknya terhadap kedua-dua hutang itu, satu kepada G dan satu kepada E. Seterusnya ia telah bertindak menyerahkan lagi kedua hak-hak itu kepada plaintif. Pihak plaintif telah meminta supaya Mahkamah mengesahkan penyerahan hak kepadanya itu, yang telah enggan berbuat demikian. Mahkamah berpendapat bahawa, setelah penyerahan kepada G dan E itu dibuat oleh C, tidak ada lagi hak yang boleh diserahkan kepada plaintif, C cuma mempunyai ekuiti penebusan (equity of redemption) sahaja pada ketika itu kerana estet di sisi undang-undang (legal estate) itu masih di dalam tangan dan dipegang oleh G dan E yang tidak pernah memindahkannya balik kepada C.

Di dalam keadaan undang-undang yang dinyatakan, bagaimanakah di sini pihak defendan boleh bertindak atas penyerahan hak-hak yang terbabit, selain dari penyerahan yang pertama, sambil ia sendiri mengakui bahawa penyerahan hak yang dibuat kepadanya oleh plaintif berturut-turut itu adalah cuma ekuiti penebusan (equity of redemption) sahaja bukan estet di sisi undang-undang yang masih dipegang oleh defendan. Dan sambil ia mengakui bahawa penyerahan lanjutan itu adalah merupakan penyerahan hak mutlak (absolute assignment) bermakna kesemua hak yang ada di dalam tanah tersebut. Haruslah diingat bahawa hak penebusan ekuiti itu adalah berasaskan kepada undang-undang Inggeris sebelum 1925 di mana, sebelum tempoh penebusan sesuatu penggadaian (mortgage) itu berakhir, pihak penggadai adalah berhak menjual dan mengendalikan harta yang terbabit seperti biasa, dan

hak itu ialah disebut hak ekuiti penebusan, satu hak yang berasingan sama sekali dari hak penebusan di ekuiti (equitable right to redeem) kerana ekuiti penubusan (equity of redemption) itu wujud sebaik sahaja sesuatu penggadaian itu dibuat, tetapi, hak penebusan ekuiti (equity of redemption) itu wujud cuma setelah tarikh penebusan itu berakhir. Bagaimanapun, semenjak 1925 kedudukan ini telah berubah ekoran dari undang-undang (Law of Property Act 1925) di mana hak yang dipunyai oleh pihak penggadai itu bukan lagi suatu hak di bawah ekuiti (equitable estate) tetapi suatu estet di sisi undang-undang (legal estate) dan hak penebusan ekuiti (equity of redemption) itu telah bercantum dengan estet di sisi undang-undang tersebut (lihat *Snell's Principle of Equity* cetakan 252 muka 384). Ini bermakna bahawa seseorang itu tidak boleh lagi mengendalikan hak penebusan ekuiti (equity of redemption) itu berasingan dari estet di sisi undang-undang itu sendiri, kerana ia sudah menjadi sebahagian dari estet tersebut.

Di dalam kes di sini pihak defendan tidak menafikan, bahkan mengakui bahawa, suatu penyerahan hak yang mutlak (absolute assignment) telah dilakukan terhadap tanah yang terbabit kepada defendan dan pihak kerajaan dari awal-awal lagi. Perjanjian antara plaintif dengan defendan dan kerajaan (FO-147) itu jelas atas hal ini. Mengikut apa yang dikatakan oleh its di atas kini hak penebusan ekuiti itu telah bercantum dengan estet di sisi undang-undang. Maka di dalam keadaan itu bagaimanakah hak penebusan ekuiti (equity of redemption) itu boleh dipisahkan dari estet di sisi undang-undang itu sendiri yang telah diserahkan kepada defendan. Pada pendapat saya pihak plaintif telah menyerahkan segala haknya kepada defendan di bawah penyerahan yang terbabit dan tidak ada lagi penyerahan hak yang boleh dilakukan.

Saya memutuskan oleh itu bahawa keputusan saya yang awal itu dipinda dan permohonan plaintif itu dibenarkan dengan bayaran kos.

Also found at [1991] 2 CLJ 1315